

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES			214-11303022152700-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	AVALUO DE VIVIENDA				
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
-	-	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Céd. Jurídica	4-000-001021	
NOMBRE EX-DEUDOR					
FLORES	MORA	LUIS FRANCISCO	Céd. Identidad	1-0634-0530	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
-	-	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Céd. Jurídica	Proporción de Derechos	4-000-001021 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	01 - SAN JOSE				
Cantón:	13 - TIBAS				
Distrito:	03 - ANSELMO LLORENTE				
Localidad:	LLORENTE				
DIRECCIÓN EXACTA					
San José, Tibás, Anselo Llorente, Urbanización Santa Mónica, Lote 3, Bloque D. PLUS CODE: XW3G+3JQ Tibás, San José.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	SJ-0010851-1971			282,05 m2	
Identificador Predial	11303022152700			282,05 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢57 440 892,75	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢8 754 980,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢66 195 872,75	
VALOR EN LETRAS:	SESENTA Y SEIS MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS COLONES 75/100				
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General	
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:		Casa de Habitación	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢8 754 980,00				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES	El inmueble valorado consiste en un lote regular con una vivienda de un solo nivel y de edad avanzada, según los materiales y el estado de conservación es que se estima una edad de construcción de 40 años. Según verificación de dimensiones con cinta métrica convencional, las medidas del terreno concuerdan aproximadamente con lo que indica el plano catastro. Según inspección visual de la edificación se hacen las siguientes aclaraciones y recomendaciones para el propietario: A) La instalación eléctrica es deficiente y presenta riesgo de incendio y requiere una reconstrucción según diseño de un ingeniero eléctrico debidamente acreditado. B) Presenta problemas de mantenimiento general como fisuras varias de repello en paredes, problemas de humedad en varias paredes, problemas de comején en madera, entre otros. Aclaración respecto al cuerpo de agua: Según medición aproximada se tiene que del punto 3 del plano catastro al centro del cuerpo de agua (Quebrada RIVERA) hay una distancia de 10 metros aproximadamente.				

Nombre del Perito	JOSEPH BRADLEY GULLOCK AGÜERO				
Tipo de Profesional	Ingeniero Civil	Carnet	IC-21889	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	808	Emp.	-	Identificación N°	1-1198-0483
Nombre de la empresa				Cód. Empresa	00000421
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	14 abril 2026	Fecha informe:	14 abril 2026		
Números telefónicos para contacto	8713-7145				
Correo electrónico / Dirección WEB	jgulloock@gmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO					214-11303022152700-2026-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										TC:	¢462,06/\$	
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²			385 026,74		288 165,33		248 085,33		379 893,05		0,00	
Área (m2)	282		187	0,8732	256	0,9691	426	1,1455	187	0,8732	1,0000	
Frente (m)	10		9	1,0267	10	1,0076	11	0,9776	10	1,0015	1,0000	
Regularidad	1,00		1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000	
% de Pendiente	3		3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	1,0000	
Nivel (m)	0,3		0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000	
Tipo de vía	3		3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	1,0000	
Servicios 1	4		4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000	
Servicios 2	16		16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000	
Ubicación en manzana	5		5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000	
Factor de Ajuste	1		1	0,8000	1	0,8500	1	0,8000	1	0,8000	1,0000	
Factor negociacion	1		1	0,8000	1	0,8500	1	0,8000	1	0,8000	1,0000	
				1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000	
Factor de Homologación			0,5737		0,7055		0,7167		0,5597		1,0000	
Valores Homologados			220 907,45		203 305,87		177 791,36		212 615,46			
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
	1,0000		Área afectada			0,00 m2						
	1,0000		Área afectada			0,00 m2						
	1,0000		Área afectada			0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	¢203 655 /m2		Valor ajustado		¢203 655 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones:	1,0000		Área		282,05 m2		¢0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL							¢203 655,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO							¢57 440 892,75					
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	CALLE CON 10,00 METROS					Calle pública en buen estado						
SUR	ALFREDO TOSSI					Lote baldío y vivienda en parte						
ESTE	EDNA BRESITT					Vivienda						
OESTE	LOTE 4 RESTO DE FINSA S.A.					Vivienda						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	491 951					1 100 514					1 145	
2	491 960					1 100 512					1 145	
3	491 956					1 100 484					1 145	
Plus Code:			XW3G+3JQ Tibás, San José.									
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	VENTA LOTE CENTRO DE TIBÁS, MARTINA INMOBILIARIA				Oferta		8347-0131			15/4/2026		
					Coordenadas		Este	491 856	Norte	1 101 567		
2	VENTA LOTE LA FLORIDA DE TIBÁS, ANA YANCI TOSSO				Oferta		https://www.encuentra24.com/co			15/4/2026		
					Coordenadas		Este	492 852	Norte	1 101 889		
3	VENTA LOTE CENTRO DE TIBÁS, VERA SÁNCHEZ				Oferta		https://www.encuentra24.com/co			15/4/2026		
					Coordenadas		Este	491 598	Norte	1 101 460		
4	VENTA LOTE CENTRO DE TIBÁS, REMAX PROFFESIONAL				Oferta		https://www.encuentra24.com/co			15/4/2026		
					Coordenadas		Este	491 379	Norte	1 100 812		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-11303022152700-2026-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local	Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	9,00 m	Cordón	SÍ		
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 50 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 150 m	Densidad poblacional	Alta
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 300 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m		
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 100 m	Residencial	
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	10,00 m	Nivel sobre calle:	0,30 m		
Fondo:	28,00 m	Pendiente %	3		
Relación:	2,8	Tipo de vía:	3		
Servicios	S1 4	Ubicación:	Medianero		
	S2 16				
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					
Cuerpo de agua cerca	Otro (especificar)	Distancia a construcción	10,00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 97,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
15/4/2026	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO	
OBSERVACIONES					
El inmueble valorado consiste en un lote con una vivienda de un nivel. La propiedad presenta una forma regular y una topografía plana hasta donde es posible observar.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-11303022152700-2026-U		
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²
Casa VC02 (1ºnivel)	98,00	420 000	41 160 000	55	40	M	0,3719	0,4740	7 255 724,00	9,7	74 038
Cochera (1ºnivel)	27,00	315 000	8 505 000	55	40	M	0,3719	0,4740	1 499 256,00	9,7	55 528
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	125,00		49 665 000						8 754 980,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Forma de explotación	Área m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	-		-						-		
MEJORAS AL TERRENO											
Forma de explotación	Área m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES									¢8 754 980,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
VALOR TOTAL									¢8 754 980,00		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)						
	Medida en metros, m², o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación						
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado						
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición						
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente						
Edad	Edad del bien (años de construido)										
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke							
ESTADO	O	ÓPTIMO									
	MB	MUY BUENO									
	B	BUENO									
	I	INTERMEDIO									
	R	REGULAR									
	D	DEFICIENTE									
	M	MALO									
	MM	MUY MALO									
DM	DEMOLICIÓN										

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-11303022152700-2026-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda Uso predominante: Residencial Horizontal
Estado de la edificación: Existente Avance: - Presupuestado: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:
Nombre del Desarrollador:
Número de Contrato CFIA: No.de licencia (permiso) municipal de construcción:
Documentos de construcción adicionales:
Propiedad utilizada por: En desuso Nombre:
Vigencia del contrato de arrendamiento: -
Área construcción principal: 125,00 m2 Porcentaje de cobertura: 45% Año de construcción: 1986

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:

VC-02

NÚMERO DE NIVELES:

1

Estructura Mampostería
Paredes Bloques de Concreto
Entrepiso No presenta
Estruc. Techo Estructura madera
Cubierta Lámina HG ondulada
Cielos Madera
Pisos Cerámica
Fachada Fachada sencilla, ventanales rectangulares, marcos de madera y
Aposentos Cochera, sala, comedor, cocina, sala estar o TV, 3 dormitorios y cada uno con baño, baño de visitas.
Parqueos 1 Ubicación: En edificación cubierto
Otros -
Red de agua caliente No presenta
Tanque captación de agua No presenta

Sistema eléctrico:

Cableado entubado: Sí Parcial Interruptor: Cuchilla
Tablero eléctrico (caja de breaker): Sí
Estado General: Deficiente *Inspección vía muestra*

Sistema de evacuación pluvial:

Canoas y bajantes: Sí Total Estado: Regular
Otro sistema (indique): -

Tanques de Gas:

Gas LP: - Ubicación: -
En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado

Estado Físico y de Mantenimiento General:

Paredes Regular Cielos Deficiente
Pisos Regular Cubierta Regular

Fisuras

Repellos Importante Pisos Leve

Apreciación visual de desplome

Paredes Leve Pisos Leve Cielos Importante

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

Se recomienda un
primer giro:
Equivalente al:

0,0%

Del monto destinado a construcción

Los rubros de avance propuestos sirven como referencia para revisar el progreso del proyecto, pero el constructor puede sustituirlos por otras obras de valor equivalente, siempre respetando el orden lógico de construcción.

OBSERVACIONES

A) La instalación eléctrica es deficiente y presenta riesgo de incendio y requiere una reconstrucción según diseño de un ingeniero eléctrico debidamente acreditado. B) Presenta problemas de mantenimiento general como fisuras varias de repello en paredes, problemas de humedad en varias paredes, problemas de comején en madera, entre otros.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11303022152700-2026-U



Vista frontal



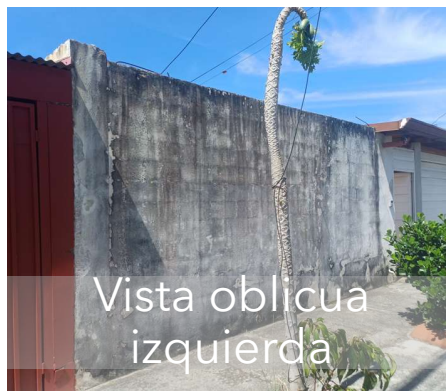
Vista hacia el oeste



Vista hacia el este



Vista oblicua derecha



Vista oblicua izquierda



Servicio agua potable



Sistema eléctrico



Presencia de perito en sitio

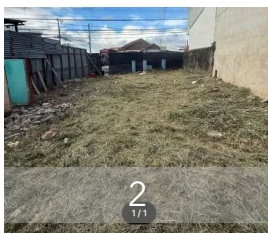


Verificando ref. a la esquina

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



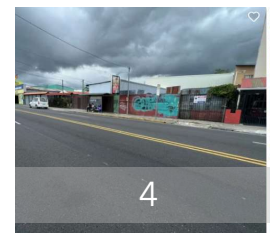
1



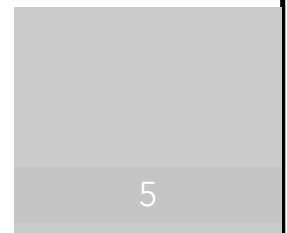
2



3



4



5

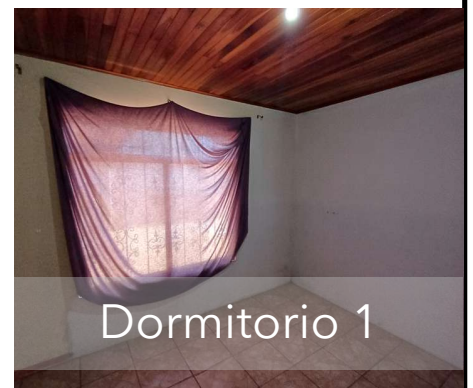
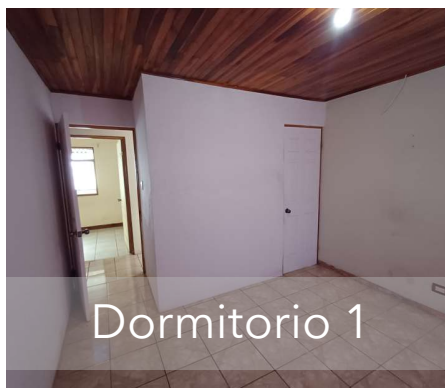
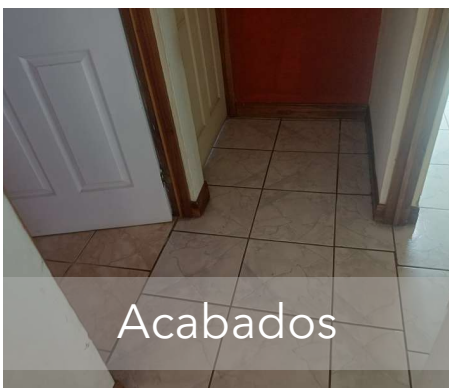
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11303022152700-2026-U



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11303022152700-2026-U



ANEXO FOTOGRÁFICO

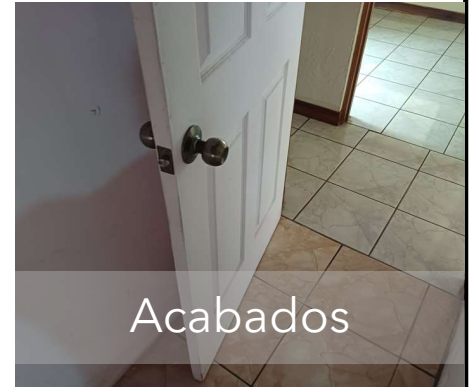
214-11303022152700-2026-U



Baño 1



Baño 1



Acabados



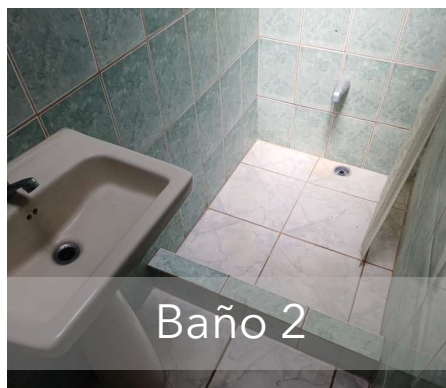
Dormitorio 2



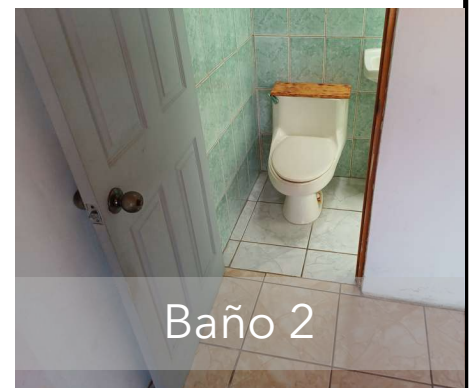
Dormitorio 2



Acabados


Humedad en
paredes


Baño 2



Baño 2

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11303022152700-2026-U



Acabados



Dormitorio 3



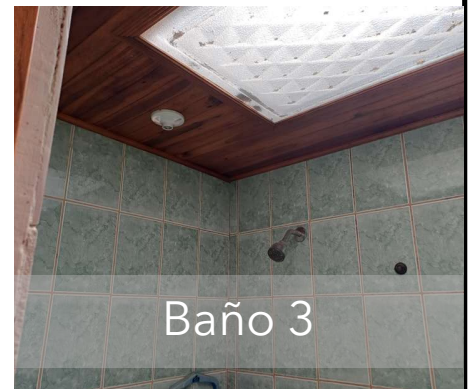
Baño 3



Baño 3



Baño 3



Baño 3



Sal estar



Sala estar



Baño visitas

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11303022152700-2026-U



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11303022152700-2026-U



Fisuras varias



Fisuras varias



Fisuras varias



Fisuras varias



Daños en enchape



Daños en enchape

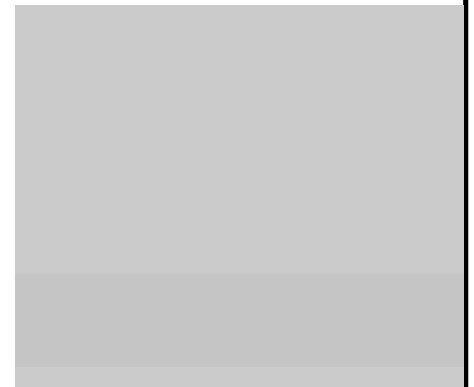
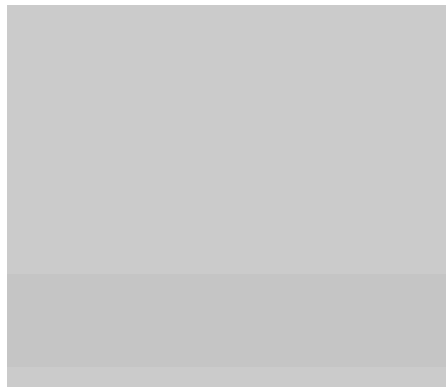
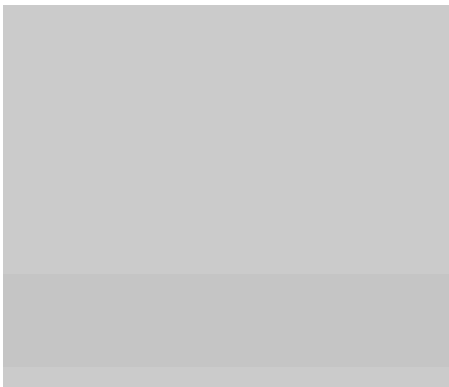

Instalación
Eléctrica

Instalación
Eléctrica

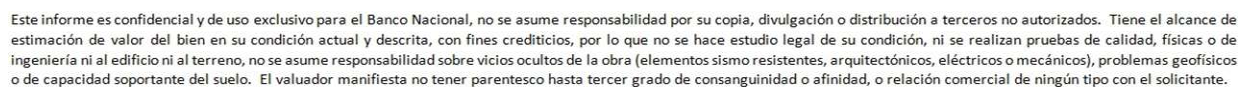
Instalación
Eléctrica

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11303022152700-2026-U



214-11303022152700-2026-U



INFORME REGISTRAL

214-11303022152700-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 221527-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 221527 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE 3 BLOQUE D
SITUADA EN EL DISTRITO 3-ANSELMO LLORENTE CANTON 13-TIBAS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : CALLE CON 10,00 METROS

SUR : ALFREDO TOSSI

ESTE : EDNA BRESITT

OESTE : LOTE 4 RESTO DE FINSA S.A.

MIDE: DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CON CINCO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: SJ-0010851-1971

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00221527 001		FOLIO REAL
1-00221527 002		FOLIO REAL
1-00221527 003		FOLIO REAL
1-00221527 000		FOLIO REAL
1-00221527 000		FOLIO REAL
1-00221527 000		TOMO: 2204 FOLIO: 335 ASIENTO: 001
1-00221527 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 77,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL

SETECIENTOS TREINTA Y OCHO COLONES CON TREINTA Y CINCO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00811584-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-DIC-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

boutblank

1.

INFORME CATASTRAL

214-11303022152700-2026-U

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	10851
Año Inscripción:	1971	Área Plano:	282.05
Bloque:	D	Lote:	3
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	215100.0
Coordenada Este:	528300.0	CRTM Norte:	1100145.0
CRTM Este:	491968.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	13 - TIBAS	3 - ANSELMO LLORENTE

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101005417	FINSA SA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
SANTA MONICA	0	D	3

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	193321	000			

Finca(s) Generada(s)

4/15/26, 1:50 PM

about:blank

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	221527	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)
Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	367	1970

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

[Imprimir](#)

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-11303022152700-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Ex-deudor	LUIS FRANCISCO FLORES MORA	Número de cédula 1-0634-0530
4	Nombre del Perito que valoró:	JOSEPH BRADLEY GULLOCK AGÜERO	Empresa: 421
5	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
6	Monto del avalúo	66 195 872,75	Monto solicitado: 70985947,78
7	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
8	El inmueble valorado consiste en un lote regular con una vivienda de un solo nivel y de edad avanzada, según los materiales y el estado de conservación es que se estima una edad de construcción de 40 años. Según verificación de dimensiones con cinta métrica convencional, las medidas del terreno concuerdan aproximadamente con lo que indica el plano catastro. Según inspección visual de la edificación se hacen las siguientes aclaraciones y recomendaciones para el propietario: A) La instalación eléctrica es deficiente y presenta riesgo de incendio y requiere una reconstrucción según diseño de un ingeniero eléctrico debidamente acreditado. B) Presenta problemas de mantenimiento general como fisuras varias de repello en paredes, problemas de humedad en varias paredes, problemas de comején en madera, entre otros. Aclaración respecto al cuerpo de agua: Según medición aproximada se tiene que del punto 3 del plano catastro al centro del cuerpo de agua (Quebrada RIVERA) hay una distancia de 10 metros aproximadamente.		ACEPTAR
9	Nombre y firma de quien aplica la matriz	JOSEPH BRADLEY GULLOCK AGÜERO	Emp. N°
10	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	15/4/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)